

Els contractes d'arrendament al País Valencià. Una anàlisi de protocols notariais (1785-1870)

per Anaclet Pons

L'estudi de l'estructura agrària al País Valencià contemporani, tot i els nombrosos treballs que se n'han fet, presenta a hores d'ara alguns buits importants. Entre aquests cal assenyalar la manca d'una anàlisi pregona de les formes de tinença de la terra, entre les quals destaca l'arrendament. Això no solament pel que fa a les característiques i la generalització d'aquest tipus de contracte, sinó també per la importància que té la renda territorial en una societat fonamentalment agrària:

Hom sap que l'arrendament no apareix amb la revolució burgesa, sinó que també es dona als segles anteriors. Tanmateix, és al segle XVIII que s'eixampla d'una manera considerable, per assolir finalment al segle XIX un paper pràcticament hegemònic con a forma d'explotació de la terra.¹ Això, evidentment, cal interpretar-ho de distintes maneres. D'una banda, una explotació majoritàriament indirecta. De l'altra, un avanç de les relacions capitalistes de producció al si de l'agricultura. Nogensmenys, l'arrendament no implica necessàriament tots els termes d'aquesta dualitat. Així, pot respondre a l'absentisme del propietari i, fins i tot, pot ser «la manifestació dels baixos preus i del desinterès del propietari per la producció de la seua finca» (BADOSA 1985, p. 293).

Al País Valencià no sembla que haja estat certa aquesta darrera afirmació. En efecte, hi ha una oligarquia agrària que es va beneficiar de l'expansió del set-cents i que finalment es va consolidar gràcies a les mesures desamortitzadores i desvinculadores de la revolució burgesa.² Ara bé, aquests propietaris no són uns rendistes despreocupats de la marxa de llurs explotacions. Es tracta d'una burgesia interessada en l'augment de la productivitat i en la comercialització d'excedents i que, a la fi, modernitza l'agricultura (GARRABOU 1985). La qüestió, doncs, és que aquesta transformació s'ha produït de manera predominant a través de la utilització de l'arrendament.

Així, aquest treball pretén analitzar quins són els trets distintius d'aquest

1. Pel que fa a la importància de l'arrendament al segle XVIII, hom pot veure els treballs de MOLL i SUAU (1979), HERNÁNDEZ i ROMERO (1980), PESET (1982, 255); MILLÁN (1984b), ROBLEDO (1984, 74-81) i BADOSA (1985, 271).

2. Són nombrosos els treballs engegats en aquest sentit. Però, fonamentalment, hom pot citar, entre d'altres, els de BRINES (1978) i (1984), RUIZ TORRES (1981), MILLÁN (1984) i PONS (1988).

tipus de contracte i, per tant, quines són les condicions en les quals es mou la renda de la terra. El problema, però, és trobar una font que oferesca variables continuades de les mateixes propietats durant un període prou llarg. Davant la seua manca, la solució que s'ha triat ha estat l'anàlisi dels contractes protocol·laritzats en alguns notaris. En total, han estat vora de 2.800 les escriptures estudiades, de les quals més de 2.000 fan referència a les comarques centrals del País.³

Aquestes no són, però, les úniques mancances per tal de fer una anàlisi exhaustiva de la renda de la terra. En primer lloc, s'ha de tenir present que el preu del contracte no inclou tota la renda, perquè hi ha altres aspectes quantitatius difícils de mesurar: contribucions, donació d'animals o fruits, etc. Altrament, sembla evident que moltes vegades es tracta d'una renda mixta, fruit de la propietat de la terra i del capital, de manera que una part d'aquella respon als mitjans de conreu avançats. Però el problema més greu és saber quina ha estat realment la renda pagada pel camperol. A la fi, no solament hauríem de comptar amb aquestes dades, sinó amb la totalitat dels arrendaments escripturats i, fins i tot, els que es transmetien oralment (CONGOST 1986, 248 i 262).

3. Aquest treball ha estat possible, en bona mesura, gràcies al suport financer de l'Institut d'Estudis Catalans, així com a la confiança dipositada per Emili Giralt i Joan Brines.

Quant a les fonts emprades, la situació no és la mateixa en totes les zones del País. Com a norma general, es va intentar aconseguir un mínim de 25 contractes per any, per tal que els resultats fossin representatius. Això, en el cas de València, no ha representat cap problema, de manera que s'ha arribat a un total de 2.200 contractes en un total de 86 anys (1785-1870). La tasca s'ha dut a terme a l'Arxiu del Regne de València (ARV) i a l'Arxiu Municipal de Gandia (AMG). En el primer s'han emprat els següents notaris: J. Gil Alarcón (1782-1836), C. Márquez (1836-1870), R. M. García (1836-1870), J. Antiga (1855-1867), J. Teruel (1855-1868). A més d'aquests, s'han utilitzat també la major part dels notaris de la ciutat de València durant aquests anys, però emprant solament aquelles escriptures que pogueren aportar alguna qüestió significativa. En el cas de Gandia, els notaris emprats han estat tots els disponibles: A. Estevan (1789-1792), A. Torres (1816-1818), F. Millera (1834-1863), J. M. Arias (1853-1855), P. Sanz (1861-1870).

El nombre de contractes investigats minva molt en les altres zones del País: 305 a Alacant i 233 a Castelló. Hi ha dues raons: d'una banda, els contractes no sovintegen tant; de l'altra, no hi ha tampoc bastants notaris. Pel que fa a Alacant, la font ha estat consultada a l'Arxiu Històric Provincial (AHP), amb els següents notaris: P. Fuentes (1778-1804), J. Rovira (1769-1818), A. Lledó (1816-1839), J. Cirer (1829-1876), V. Izquierdo (1846-1876).

La situació a Castelló és totalment distinta, puix que a l'hora d'engegar aquest treball no hi havia cap arxiu obert regularment per a la consulta dels protocols, de manera que s'ha hagut de treballar sobre els notaris del segle XIX que hi ha a l'arxiu del Col·legi de Notaris. A més, com que tampoc el nombre de protocols no era suficient, la tasca ha hagut d'incloure els contractes enregistrats a Castelló, Vila-real i Almassora: C. Puértolas (1804-1842), J. B. Renau (1844-1854), V. Llaser (1856-1858), F. Bayer (1860-1862), S. Pobo (1862-1866), J. F. Lapcsa (1866-1870).

En resum, hom pot dir que, pel que fa a València, la major part de la informació —i, per tant, les afirmacions que conté aquest treball— pertany a la zona de l'Horta de València, a la Safor, als arrossars de la Ribera i, en menor mesura, a les altres comarques centrals. En canvi, a Castelló i a Alacant, les dades són més restringides: la Plana, en el primer cas, i l'Alacantí, en el segon, tot i que hi ha alguns contractes aïllats d'altres comarques.

Així doncs, cal tenir present que aquestes mancances relativitzen la informació d'Alacant i de Castelló, tot i que el nombre de notaris estudiat ha estat important.

ESTRUCTURA DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT

1. *El costum*

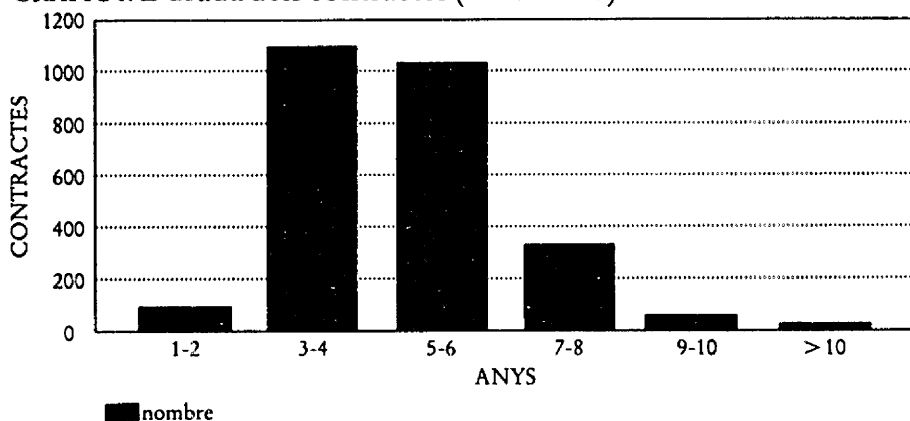
Com sol passar a tot arreu, la condició que encapçala gairebé tots els contractes fa referència a allò de «*la tierra será cultivada a uso y costumbre de buen labrador*».⁴ Aquesta fórmula ens diu ben poc, però generalment immobilitza força la iniciativa que poguéu tenir l'arrendatari. En efecte, aquest es troba davant un lligam ineludible: ha de mantenir el conreu establert, i, en tot cas, li assenyalen quin altre ha d'introduir-hi.

Pel que fa a la primera part, hi ha gairebé sempre constància de l'obligació de no canviar els conreus que hi havia en el moment de l'arrendament. De vegades es va més enllà, tot especificant la disposició que aquests han de tenir. Així, un dels contractes especifica, per exemple, que «*han de dejar en el último año de este arriendo una hanegada de tierra de alfalfa, otra de rastrojo de cáñamo, y lo restante de rastrojo de trigo*». Evidentment, açò no sovintreja, però se'n donen alguns casos. En altres ocasions hi ha la possibilitat de posar més cultius, però sempre amb uns límits establerts. Aquest és el cas d'un tarongerar a Borriana, on, el 1870, es pot sembrar blat, cànem, alfals, panís o ordi, sempre que no es faci a menys de nou pams dels tarongers. Com veurem més avant, la importància de l'alfals és força significativa per tal de mantenir un bestiar de càrrega prou car. A més, aquesta planta, sembrada el febrer, produïa tots els mesos llevat dels d'hivern i millorava la fertilitat de la terra. De tota manera, aquest cas no palesa totalment la dimensió que aconsegueix aquest producte, i sols el seu preu ens ho dirà.

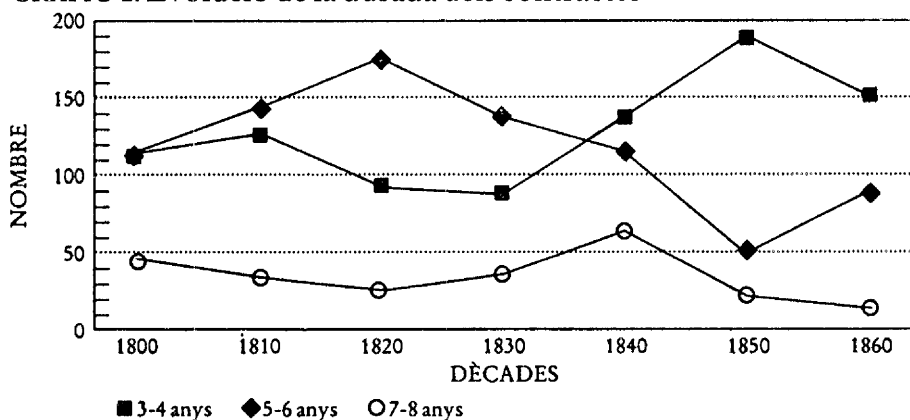
Més sovint s'escau la imposició de modificar els cultius o de conrear els erms. A Alacant, els més esmentats són el cànem i les figueres per al regadiu, i la vinya i els ametllers per al secà. Dos exemples: l'obligació, el 1846, de sembrar 216 fanecades de cànem a una horta d'Almoradí que en té un total de 358; o la de plantar 1.000 ceps a un secà d'Alacant de 183 fanecades, el 1848. A València, els canvis es refereixen gairebé tots a les vinyes, sobretot des dels anys seixanta. En aquestes ocasions, els arrendaments solen ser molt barats o ocupen un període molt llarg de temps i sols es paguen per uns quants anys. Així, el comte d'Albalat arrenda el 1858 un secà de 25 fanecades, la major part ermes, per setze anys, dels quals sols rebrà renda els quatre darrers, amb la condició de sembrar-lo d'arrossar, tot i que «*han de terminarse las roturaciones en los ocho primeros años*». Fins i tot pot resultar gratuït si el termini és menor: com a Manises, on el 1867 s'ha de plantar de vinya 24 fanecades dins d'un període de nou anys. Aquesta renúncia a la renda també sol aparèixer quan es tracta de millorar el cultiu preexistent. Així, al Puig, el 1868, es contracta replantar 216 ceps i introduir-ne 72 més de moscatell a un secà de 936 fanecades. En aquest cas, la durada s'estableix en sis anys, i es paga solament els dos darrers. En altres ocasions, en canvi, el propietari no renuncia a la renda, però

4. És sabut que aquest enunciat és solament una fórmula tradicional el contingut de la qual és vague i variable. Tanmateix, hi ha alguns casos on sembla tenir un sentit bastant clar i definit, com ara en l'horta d'Oriola (vid. BERNABÉ 1982, 192-194).

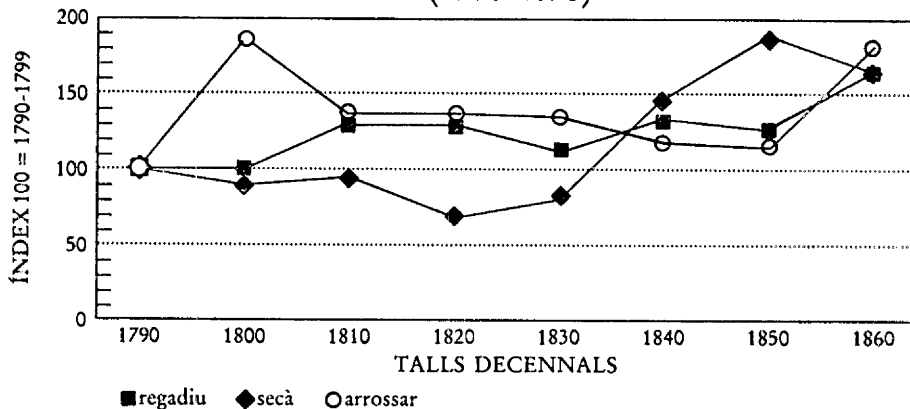
GRÀFIC 1. Durada dels contractes (1785-1870)



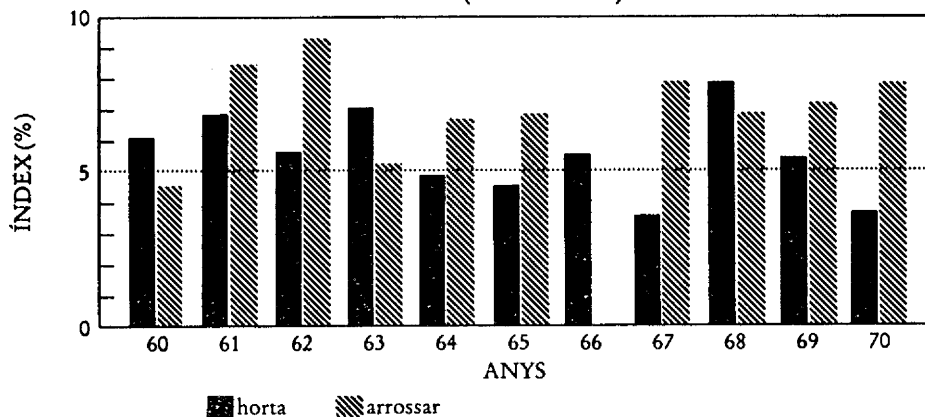
GRÀFIC 2. Evolució de la durada dels contractes



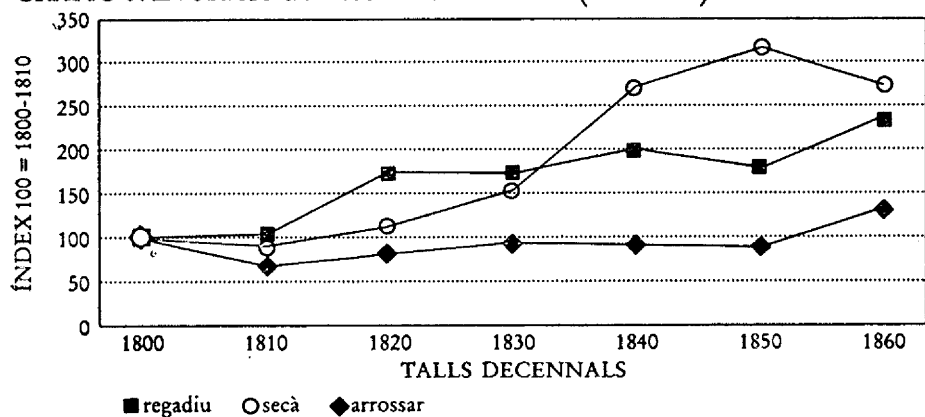
GRÀFIC 3. Evolució de la renda (1790-1870)



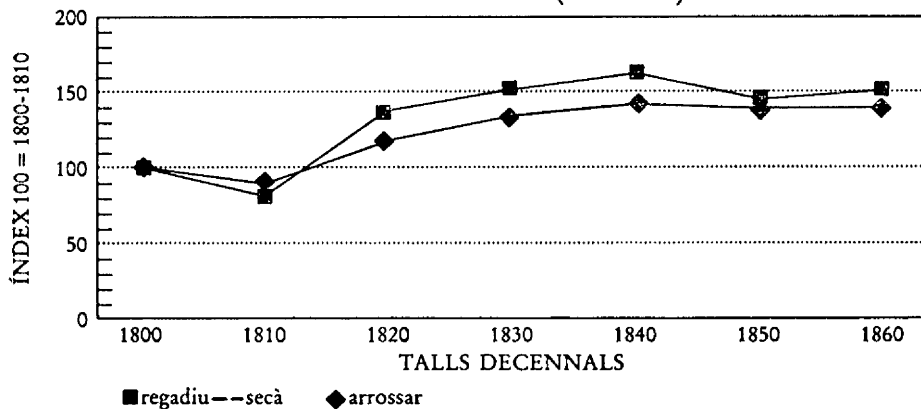
GRÀFIC 4. Rendibilitat de la terra (1860-1870)



GRÀFIC 5. Evolució deflactada de la renda (1800-70)



GRÀFIC 6. Model d'efecte de la deflacció (1800-70)



assumeix les despeses. Així, Joaquim Almunia contracta el 1860 plantar 48 fanecades de garrofers per 1.500 rals/any, però ell es fa càrrec de la vàlua de les plantes i dels jornals necessaris per a fer els clots.

Davant aquesta situació, podem pensar que la iniciativa de l'arrendatari resta bastant menystinguda pel propietari, i que, a més, és el primer qui ha de pagar les despeses. Però en realitat el que traeixen aquests contractes és l'interès d'aquest darrer per mantenir o introduir-hi les produccions que millor s'acoblen a les conjuntures i que li ofereixen una rendibilitat major. A més, és el propietari qui paga la transformació capitalitzant aqueixa renda no pagada, una forma d'inversió que degué sovintejar. D'altra banda, quan aquest mecanisme no garanteix les seues previsions, el propietari sol combinar-ho amb préstecs per «*atender mejor el cultivo*».

Altrament, hi ha aspectes on també es palesa el control del propietari sobre la finca que arrenda, i un dels més importants és el que fa referència a la fertilització del sòl. Una de les pràctiques habituals quan hi ha bestiar als camps és la prohibició d'extraure el fem que s'hi produeix, el qual ha de fer-se servir a l'explotació. De tota manera, la combinació terra-ramats no sovinteja, i per això no són estranyes les múltiples referències als adobs artificials. Així, són molts els casos en els quals el propietari s'obliga a procurar els que hi siguin necessaris. El 1853 N. García Caro posa com a condició als seus arrendataris: «*el otorgante les dará el abono, que luego le reintegrarán [la vàlua] vendiendo semilla suficiente antes de hacer la partición. Si no hay semilla, por falta de cosecha, solo le pagarán la mitad del abono o estiércol*».

Així doncs, el caràcter del propietari que anem veient té un doble vessant. D'una banda, intenta controlar al màxim la terra que arrenda, indicant sovint el nombre de *cavons* i de *relles* que s'ha de donar, sobretot als secans: 1 *cavó* i 4 *relles* als ceps; 3 *relles* a les oliveres i 2 als garrofers. D'altra banda, veiem un burgès dinàmic, disposat en certa mesura al risc que suposa el canvi de conreu amb arrendaments de llarga durada i cercant sempre noves tècniques, com ara el cas dels adobs artificials, els quals comencen a sovintejar als contractes d'arrendament als anys cinquanta del segle passat.⁵ El propietari, doncs, no és sols un rendista, malgrat que, com veurem tot seguit, de vegades ho sembla. A més, tampoc no cal polaritzar la situació d'aquest respecte a l'arrendatari. És evident que la fórmula «*a uso y costumbre*» no pressuposa un paper rutinari d'aquest. El que passa és que, com que aquest no disposa del capital necessari per a resoldre les transformacions adients, ni tampoc el coneixement escaient quan es tracta d'introduir nous conreus, el propietari intenta gestionar al màxim la seua inversió encapçalant tot tipus d'iniciativa.

Tot i això, el control que aquest exerceix sobre com s'ha de dur a terme el cultiu respon també a una altra preocupació. El propietari és conscient que, davant un arrendament curt i uns recursos escassos, l'arrendatari pot optar per una explotació intensa de la parcel·la que li oferesca la major rendibilitat en el període més curt. Com que això pot anar en perjudici de la qualitat del sòl, aquell procura assegurar-se un conreu acurat en el qual s'introdueixen els cul-

5. La qüestió de l'adob ha estat investigada des de fa anys (*vid.* els treballs de GIRALT 1978; GARRABOU 1985, 43-48 i PONS I SERNA 1986).

tius més adients. Això, evidentment, pot no coincidir amb els interessos de l'arrendatari, el qual pot preferir en un determinat moment practicar una agricultura de subsistència (MILLÁN 1984, 230). En aquest mateix sentit cal entendre la prohibició de sots-arrendar la terra, atès que aquest tipus de contracte haguera agreujat encara més el que es volia evitar.

2. Una renda segura

Hi ha diverses condicions en tots els arrendaments mitjançant les quals el propietari intenta d'assegurar-se la renda que ha de percebre. En primer lloc, s'hi diu de manera genèrica que *«no puede pedir rebaja en el precio»*, tot i que en la majoria s'especifica més aquest apartat: *«no puede pedir rebaja por peste, guerra, niebla, langosta, avenida de aguas, esterilidad, ni por cualquier otro caso fortuito»*. Precisament, de tot això n'hem tingut prou al llarg del segle XIX valencià.

L'entrebanc, doncs, és bastant greu i ací s'originen molts dels endeutaments dels llauradors valencians. Així, són molt nombroses les referències que hi ha dels deutes per contractes anteriors, dels quals s'han de fer càrrec a l'hora de renovar-los, tot i que hagen estat originats per altres arrendataris. Fins i tot de vegades el deute continuarà pagant-se després del termini del nou arrendament. Hi ha, per exemple, una parcel·la de regadiu arrendada a València per quatre anys, però on l'arrendatari ha de pagar el deute acumulat al llarg de set. La raó d'això rau sovint en el fet que el deute és superior al preu de l'arrendament: per un arrassar de 55 fanecades a Sollana s'han de pagar 4.580 rals en dos anys, mentre que el deute assoleix 4.922 rals, a més d'un 5 % de recàrrec. De tota manera, pel que fa al cobrament d'interessos, sols n'ha aparegut aquest cas.

Així les coses, qualsevol contingència que dure distintes collites pot arruïnar el camperol que no dispose de més diners dels que ha de donar-li cada any la terra arrendada, i tampoc no podrà mantenir-se lliure de deutes molt de temps tot disposant d'un capital afegit. De fet, malgrat els problemes de tot tipus que sofreix l'agricultura valenciana al llarg del segle XIX, sols en ocasions molt especials s'hi concreten algunes rebaixes. Per exemple, el cas d'un contracte l'11 d'octubre de 1847 entre mare i fill sobre 31 fanecades de secà a Massalfassar per 1.200 rals/any, el quals és rebaixat deu dies després a 470 rals tot obligant-se el fill *«a mantener a la madre de manera decente y arreglada a su clase»*. També, el cas de 8 fanecades d'horta a Castelló arrendades el 1838, on el preu minvarà si s'empra la pedra de la casa que inclou la parcel·la per a fortificar la ciutat. Ara bé, aquí la conjuntura és distinta, puix que, com se sap, la guerra carlina que comença el 1833 assoleix gran importància a les comarques del nord del país amenaçant Castelló i, fins i tot, València, com passà el 1837.

En general, si l'arrendatari no apleix els terminis de pagament es veu teòricament despullat de la terra i els deutes passen al proper que se'n faça càrrec. No hi ha una fórmula exacta per a rescindir-lo si no es respecten les condicions, però s'hi estableix un període després del dia assenyalat que oscil·la entre vuit i quinze dies. D'altres vegades s'allarga dient: *«sin que se junten dos pagas»*. És clar que no es tracta d'una pràctica molt estesa, d'altra banda molt

difícil d'esbrinar. Hauríem de resseguir un bon grapat d'arrendaments durant un període llarg de temps per saber-ho amb seguretat, però els protocols no ofereixen sovint aquesta possibilitat, atès que, com sabem, molts es renoven de paraula. Tanmateix, hi ha casos on sí que es constata el canvi d'arrendatari, bé directament, bé veient que els deutes pendents són d'un altre. Però el mateix fet de perllongar el pagament de deutes més enllà del termini de l'arrendament també palesa possiblement la renovació del contracte, la qual cosa degué ser l'habitual, atesos els problemes que presentava fer fora l'arrendatari, sobretot a l'Horta de València. En teoria, els arrendaments a curt termini afavorien la possibilitat de rescindir-lo, però el que desconexim és si aquest no havia estat renovant-se temporalment al llarg de dècades.

Uns altres dos factors juguen contra l'arrendatari. D'una banda, aquest pot fer tot tipus de millores, però el propietari no li ho té en compte: «*no puede pedir mejoras, pero pagará las peoras*». De l'altra, sempre resta clar qui és el propietari de la terra: no es pot sots-arrendar sense permís explícit i s'ha de deixar quan s'acompleixa el termini establert per tots dos. Finalment, «*al término del contrato las tierras quedarán vacuas y expeditas, y el arrendatario renuncia a cualquier reclamación*». Més variacions hi ha a l'hora d'assenyalar les contribucions que s'han de pagar. Generalment, a l'Horta de València, quan s'especifica, el propietari es fa càrrec dels impostos que com a tal li pertoquen, mentre que l'arrendatari en paga d'altres de més específics, com els de «*guardianaje y monda de acequias*». Però de vegades aquest ha de carregar amb la *peita* o l'equivalent. De tota manera, no se'n sol fer una referència clara massa sovint: «*pagará la mitad*» o «*pagará las contribuciones correspondientes*» són les fórmules més usuals. Malgrat tot, sembla que les condicions no eren massa dures en aquest aspecte.

Finalment, resta dir que el propietari no es reserva mai una part de la terra arrendada. Al capdavant, la renda roman segura, i més quan el pagament gairebé sempre es demana en metàl·lic: «*en dinero efectivo metálico, con exclusión de géneros y papel amonedado*». El propietari no vol dependre, doncs, ni de la climatologia ni de la devaluació del paper, i per això fa poques concessions. A tot estirar, a l'arrendatari li reconeixen una opció prioritària de compra i el dret de mantenir el termini fixat en el contracte en el cas que canviï el posseïdor de la terra.

3. La durada

Hi ha una tradició en la historiografia valenciana que fixa la durada mitjana dels contractes d'arrendament al voltant de 4-6 anys, i les dades de què disposem així ho confirmen:

Nombre de contractes segons la durada

	<i>termini dels arrendaments (anys)</i>						
	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	>12
València	72	929	749	264	30	10	7
Castelló	5	60	134	28	5	—	—
Alacant	6	97	160	37	4	1	1
total	83	1.086	1.043	329	39	11	8
%	3,2	41,8	40	12,6	1,5	0,4	0,3

Com sempre, les xifres poden interpretar-se de diverses maneres. Però el que és més evident, com era d'esperar, és que els contractes entre 3 i 6 anys representen més del 80 % del total, tal i com resta palès al gràfic 1. A més, si ho comparem amb una altra zona coneguda, la de Castella-Lleó, podem veure que els resultats són bastant semblants, puix que aquí també predomina el segment d'entre 3 i 6 anys. De tota manera, si se n'intenta esbrinar un poc més, hom podrà treure algunes hipòtesis interessants. Així, comparant ambdós casos, es veu que a Castella hi ha més d'un 20 % dels contractes per sota dels 4 anys de durada, i solament un 4 % per damunt dels 6 anys. En canvi, al País Valencià sols un 8 % dels arrendaments ho són a menys de 4 anys, mentre que el 14,8 % es contracten per més de 6 anys (ROBLEDO 1984, 175-179).

Hot pot veure, doncs, una major estabilitat en el cas del País Valencià, on els arrendaments de més de 3 anys representen més del 90 % del total de contractes estudiats. Aquesta estabilitat, a més, s'ha de posar en relació amb el tipus d'agricultura, molt més dinàmica i mercantilitzada, i dedicada en bona part a conreus intensius, mentre que a Castella la durada sembla estar en relació amb la rotació de conreus. A més, es tracta d'una agricultura on, per això mateix, fa un paper molt important la introducció de millores tècniques i de nous tipus de productes (vinya, taronja, etc.). No ens ha d'estranyar, doncs, que hi haja un nombre bastant elevat de contractes de més de 6 anys, perquè, com hem vist, aquesta fórmula s'emprava habitualment en aquest sentit, tant al País Valencià com a altres zones de l'estat (BADOSA 1985, 277). És a dir, si hom volia modificar el conreu o introduir-hi millores, havia de permetre una major durada dels contractes.

Aquest pot ser un factor que vagi a favor de l'arrendatari davant totes les altres condicions del contracte. Alhora, les dates d'inici dels arrendaments semblen expressar que no hi ha massa inseguretat per tal d'acomplir-los i, fins i tot, renovar-los, puix que gairebé tots comencen per Sant Joan o per Nadal. Si la data fos una altra, podríem pensar que el propietari ha fet fora l'anterior arrendatari per manca de pagament —amb la qual cosa, i després de deixar un termini més o menys llarg de pròrroga, ha de fer un nou contracte fora de les dates

acostumades. Tot i això, les dates fixades als protocols són sobretot fórmules i, en aquest sentit, no necessàriament han de palesar tota la realitat.

De tota manera, s'ha de dir que és ben estrany que aparega fixada al contracte la possibilitat d'una renovació més o menys segura. Això solament passa amb contractes anuals, però que es renoven fins a un determinat límit, la qual cosa, en la pràctica, és un arrendament normal que s'ha de confirmar cada any. D'aquests n'hi ha amb un màxim de cinc anys, «*siempre que algunas de las partes en los 20 días antes de la finalización anual no exprese lo contrario*». És a dir, en el contracte no hi sol haver cap tipus de garantia de continuïtat. Tot i això, el que no s'especifique no vol dir que no ocorresca sovint.

Hi ha d'altres aspectes que també cal esbrinar pel que fa a la durada dels contractes, sobretot en comparar les distintes zones del País Valencià. Tot el que hem dit fins ara és força vàlid pel que fa a València, però Castelló i Alacant presenten trets un poc distints. Així, el termini que més sovinteja en ambdós casos no és el de quatre anys, sinó el de sis. Hi ha, doncs, una clara diferència: a València, el 47,7 % dels contractes són a més de 5 anys, però a Castelló aquests representen el 60,4 % i a Alacant el 58,5 %. L'explicació sembla lògica pel que fa al cas d'Alacant, on els contractes són majoritàriament de conreus de secà, amb unes extensions més grans i amb una productivitat que, possiblement, es necessita augmentar introduint tot tipus de millores; i això, com hem vist, afavoreix els contractes llargs. Nogensmenys, l'extensió de la terra arrendada no val per a distingir la diferència entre Castelló i València, tot i que les dades de la primera són minses i poc representatives. Vegem-ho:

Extensió mitjana dels arrendaments (ha) ⁶

		1785-1800	1800-1835	1835-1870
València:	regadiu	1,5847	1,5786	1,4798
	secà	8,0721	6,7298	8,9021
	arrossar	2,9277	3,4420	2,7192
Castelló:	regadiu	—	1,0566	1,2763
	secà	—	—	—
	arrossar	—	—	—
Alacant:	regadiu	7,4145	7,6319	10,9467
	secà	28,4011	31,4749	31,7198
	arrossar	—	—	—

6. Aquestes xifres coincideixen bastant amb les que ens ofereix Romero (1983, 36). D'altra banda, l'estudi de la superfície arrendada ens diu que l'augment de la renda no s'ha aconseguit mitjançant la subdivisió de les parcel·les, tal com passa en d'altres llocs (MILLÁN 1984b, 98).

Com dèiem, doncs, la diferència sembla clara entre Alacant i les altres dues zones. No solament la concentració de la propietat assoleix nivells més alts, sinó que la qualitat sembla menor. Amb això, l'arrendatari necessita contractar una major extensió de terra per aconseguir uns excedents rendibles. Pel que fa a València i Castelló, les parcel·les contractades són més grans del que caldria suposar, tot i que tampoc no cal oblidar l'evolució de l'estructura agrària des d'aleshores ençà, que no sols ha fet minvar la seua extensió mitjana, sinó també el nombre d'arrendaments (BURRIEL 1971; ARNALTE 1983). De tota manera, encara no resta clar per què a Castelló, amb uns paràmetres semblants als de València, predomina el contracte de sis anys, i les poques dades entrebanquen la solució. Fet i fet, potser a l'Horta de València hi havia una demanda més forta de terres i, tot plegat, un major interès i possibilitat per part dels propietaris per a renovar les rendes adequant-les a l'alça dels preus.

Una altra diferència és el major dinamisme de l'agricultura de les comarques centrals del país. Si ens fixem en els contractes de més de vuit anys, hom veu que la major part ho són, com ja apuntàvem, per tal que es rompen terres ermes o per a canviar de conreu. En aquest sentit, la major part d'aquestes transformacions es fan en benefici de la plantació de ceps, sobretot des dels anys cinquanta. Però aquest fet solament sovinteja a València, mentre que a Castelló i a Alacant són casos aïllats. D'altra banda, les extensions subjectes a aquestes millores són majoritàriament secans de grans extensions, amb una superfície mitjana de 172 fanecades, que oscil·len entre 9 i 700 fanecades. El mateix passa, també, però en menor mesura, amb els arrossars, tot i que ací es tracta de replantar o millorar el conreu.

A més d'aquests casos, també hi ha un bon grapat de contractes de llarga durada que no especifiquen res, i fins i tot n'hi ha alguns sense límit: *«el tiempo que fuere su voluntad o que al otorgante le acomodase venderlas»*; *«el tiempo que fuere la voluntad de ambos»*; *«todo el tiempo que dure la vida del arrendatario»*. Altrament, són circumstàncies alienes al transcórrer habitual les que desbaraten un arrendament normal: *«el tiempo que dure el servicio militar»*; *«el tiempo que esté ausente el actual arrendatario»*.

Finalment, la durada dels contractes té també molt a veure amb les distintes conjuntures. Si observem el gràfic 2, veurem que hi ha una relació inversa entre els contractes de 3-4 anys i els de 5-6 anys. Efectivament, les diverses guerres i la crisi de principis de segle fan que la durada dels arrendaments augmenta, per tal d'assegurar a l'arrendatari una mínima estabilitat davant l'adversitat, i perquè el propietari tampoc no es troba en condicions de pressionar-lo davant una demanda menor. El propietari pot preferir un arrendatari estable que arrossege els deutes d'algunes anyades difícils, en lloc de contractes curts i haver de fer fora el camperol si aquest sofreix qualsevol entrebanc climatològic o bèl·lic amb poques possibilitats de recuperar el pagament escripturat.

La situació canvia, però, des la dècada dels anys trenta, perquè, malgrat les guerres carlines, hi ha per davant uns anys de major expansió agrícola i comercial i un augment de la mà d'obra disponible. Amb això, no resulta estrany que els terminis s'adeqüen a les variacions del mercat contractant arrendaments curts. A més, també és ben simptomàtic que en aqueixa dècada siguen més nombrosos els contractes d'entre 7 i 8 anys. Efectivament, en aquestes dates

comencen a aplicar-se les primeres mesures de la revolució burgesa. Caldria, doncs, plantejar-se si la desamortització i la desvinculació han posat al mercat antics dominis que demanen moltes transformacions i veure si ambdues qüestions estan o no relacionades.

Fora de tot això, ens apareix un contracte que sembla més emfiteusi que no pas arrendament. L'any 1852 Marià Pedrer Serrano, comerciant i important propietari, cunyat de Marià Ramiro, arrenda una heretat que posseïa a Albocàcer. Aquesta era composta de 50 jornals de secà i 200 més totalment erms. La condició era que l'arrendatari havia de conrear aquesta darrera part de l'explotació, però, a canvi, el termini seria indefinit i el pagament invariable: 2.000 rals/any. El perjudici era clar per al propietari: d'una banda, si volia vendre-la o deixar-la en herència, *«ha de ser bajo el concepto de que han de respetar el arrendamiento»*; de l'altra, l'arrendatari *«y sus sucesores podrán transmitir el arrendamiento de dicha heredad a sus herederos»*. Fins i tot, i això és bastant significatiu, s'havia de fer constar a la comptaduria d'hipoteques *«el gravamen perpetuo de arrendamiento que impone a dicha heredad»*, i l'arrendatari gaudia del dret de reclamar cada 20 anys el reconeixement d'aquesta situació per tal que es renovés la constància del fet a l'esmentada comptaduria. Del seu cantó, el propietari solament podia fer-lo fora si deixava de pagar dues anualitats, i els seus drets eren restringits *«a los demás actos de dominio que no se opongan a esta escritura»*. De tota manera, es tracta d'un cas excepcional que no admet cap tipus de comparança amb la resta de contractes estudiats.

4. Els preus

Un dels aspectes més cabdals i, alhora, més difícils d'esbrinar en parlar dels arrendaments és el que fa referència als preus dels contractes, és a dir, a l'evolució de la renda. Hom sap que per tal de resseguir adequadament aquesta variable s'ha de comptar amb una sèrie de dades homogènies durant un període més o menys llarg. Tanmateix, la font emprada no permet de fer-ho així, perquè els contractes no es refereixen a l'evolució d'unes mateixes finques, sinó que són distintes explotacions cada any estudiat, tot i que alguna pot repetir-se.

L'entrebanc que se'ns presenta, però, no rau, solament en aquest aspecte. A banda d'això, no disposem del nombre suficient d'arrendaments protocol·litzats per a les comarques del nord i del sud del País. És a dir, tot i que podem presentar unes xifres aproximatives del preu mitjà dels contractes a tot el País Valencià —vegeu l'apèndix—, solament les dades de les comarques centrals ofereixen una fiabilitat suficient.

El gràfic 3 ens presenta l'evolució dels preus contractats entre el 1790 i el 1870, amb distinció de conreus. El primer que cal ressenyar, però, és la situació que hi havia abans del 1790. Efectivament, els estudis dels quals disposem a hores d'ara, referits sobretot a la zona de Castella-Lleó, ens parlen d'una renda de la terra bastant elevada vers 1770-80. Des d'aleshores les fortes fluctuacions dels preus i les crisis cícliques del primer terç del segle XIX no permetrien una recuperació de la renda fins a la dècada del 1840 (ROBLEDO 1984, 121-122). En el cas de València, també partim d'unes rendes elevades al darrer terç del

segle XVIII, però aquest nivell es recupera aviat. No vol dir això que s'observe una clara conjuntura expansiva al llarg del segle XIX.

En realitat, si parlem dels arrossars i dels conreus de regadiu, sembla haver-hi un estancament de la renda entre el 1810 i el 1860, el qual restaria compensat parcialment per la baixada i l'estancament dels preus des del 1817 fins a la dècada dels quaranta. En canvi, els conreus de secà sí que tenen una evolució semblant a la descrita per a Castella-Lleó: una davallada important de la renda des de finals del segle XVIII que solament es recupera, i amb força, a partir del 1840 (ROBLEDO 1984, 122; BERNAL 1978, 129-130).

Fora d'aquesta evolució hi hauria el gran augment de la renda dels arrossars entre el 1800 i el 1810. Evidentment, l'alt nivell de preus que és palès entre el 1800 i el 1817, i la crisi de subsistències de 1803-04 pot ajudar a explicar-ho (GARCÍA SANZ 1985, 80 i 84). És ben sabut que el País Valencià no produïa suficient cereal i, davant la crisi, l'arròs, tot i no ser substitutiu, era possiblement l'aliment que millor recanvi oferia de tot el que es cultivava. Per això no sembla estrany que els preus dels contractes dels arrossars s'elevén, sobretot entre el 1805 i el 1810 —vegeu l'apèndix—, coincidint amb la Guerra del Francès i l'ocupació de València, amb tot el que això suposà d'agreujament de manca de subsistències i d'elevació dels preus (ARDIT 1977, 203-204). Davant d'això, els preus dels contractes per als conreus de regadiu es mantenen estables entre el 1790 i el 1810, mentre que els de secà sofreixen la davallada a què ens referíem abans, paliada temporalment entre el 1815 i el 1820, és a dir, entre la fi de l'ocupació francesa i l'inici del sotrac dels preus el 1817. Potser la situació bèl·lica i les bandositats afectaren més el secà, el qual era més nombrós en comarques més llunyanes de la capital, de manera que es feia més difícil exigir contractes alts i controlar-ne el compliment. De fet, en el període 1805-15, que coincideix amb l'ocupació napoleònica, aquest tipus de renda va baixant progressivament.

Un altre aspecte que cal remarcar de tot això és el fet que no sembla que la caiguda de preus, que és clara des del 1817, suposés una baixada semblant de les rendes, cosa que també sembla palesa en altres països (FONTANA 1985, 108). Així les coses, les conseqüències han de ser evidents: si els preus cauen a la meitat entre el 1815 i el 1825 i la renda no ho reflecteix, l'arrendatari va haver de produir el doble per tal de mantenir la seua situació, perquè els pagaments eren gairebé sempre en diners. A la fi, doncs, aquestes dades vindrien a confirmar la tesi segons la qual la crisi posterior a les guerres napoleòniques fou sobretot una crisi de transformació de l'agricultura que, si bé agreujà els conflictes socials, se superà amb una millora dels rendiments (FONTANA 1985, 101-128).

Una altra qüestió és parlar-ne de les dècades centrals del segle. Hom accepta generalment que des del 1835 hi ha una alça persistent dels preus i que aquesta repercuteix directament sobre les rendes. Efectivament, els estudis que s'han fet sobre el tema ens parlen d'una renda que creix des del 1840 fins a duplicar-se el 1880 o, si més no, d'una recuperació força accelerada (ROBLEDO 1984, 134; BERNAL 1978, 128-130). En el nostre cas, però, cal fer algunes precisions. Com es veu al *gràfic 3*, aquest augment dels preus solament repercutí amb força al secà. D'altra banda, la pujada de la renda del regadiu és bastant feble i, a

més, no es manté durant la dècada següent. Finalment, la renda dels arrossars continua amb la caiguda que s'arrossega des dels inicis de segle.

Així doncs, si les variables amb què comptem són certes, la pujada dels preus —que ho és, sobretot, dels cereals— hauria afectat directament aquell sòl on aquests conreus són majoritaris: el secà. És a dir, les mesures de la revolució burgesa i la conjuntura internacional lligada a la guerra de Crimea i al mercat colonial hauria repercutit fonamentalment sobre l'àrea cerealícola. En realitat, si comparem preus i renda entre el 1790 i el 1870 veurem que el secà fou el que més reflectí les distintes conjuntures cícliques. En canvi, tant els conreus d'horta com els arrossars mantenen un nivell de rendes pràcticament estables entre el 1810 i el 1860.

L'explicació d'aquest darrer fet sembla bastant lògica. D'una banda, l'arròs havia assolit el paper d'aliment fonamental i gairebé únic a la dieta dels valencians, fins al punt que davant una mancança greu d'altres cereals se'n podia fer pa (MATEU 1987, 77-78). A més, es tractava d'un conreu que oferia una collita segura i alts rendiments. Així doncs, no sembla estrany que la renda que se n'extreia es mantiguera estable, tot amb una petita regressió directament proporcional a l'augment de preu del cereal, el qual n'era un competidor directe. D'altra banda, el regadiu valencià disposava de moltes més possibilitats per encarar-se a la caiguda dels preus, i la que va triar va ser la via de la intensificació del treball i la de l'especialització en hortalisses i arbres fruiters (GARRABOU 1985, 123). D'aquesta manera, i amb la recerca del conreu més rendible, el regadiu valencià també va mantenir bastant estable la seua renda.

Tot i això, la dècada de 1860-70 trenca un poc amb aquesta dualitat secà-regadiu, en la mesura que durant aquests anys s'observa un nivell de rendes alt a tots els tipus de conreus. El motiu, però, no pot raure en l'alça dels preus, la qual hem vist que afecta de manera distinta els uns i els altres. Ens inclinem a pensar que fou la crisi comercial i financera i la consegüent demanda de propietat immobiliària la que ho causà. Efectivament, la davallada d'altres alternatives d'inversió degué tenir com a conseqüència el drenatge cap a la terra d'una part important dels capitals disponibles, creant així una forta demanda. Això suposà un fort augment en el preu de venda d'aquest tipus de propietat i els nous propietaris el feren repercutir directament sobre la renda contractada.⁷ De fet, si comparem l'una i l'altra variable es veu clarament que l'augment es produeix en ambdues.

Per tal d'esbrinar millor aquesta situació podem acudir al *gràfic 4*. Aquest gràfic intenta representar el que podríem anomenar rendibilitat probable de la terra, és a dir, la relació entre les compres fetes en un any determinat i els contractes d'arrendament que en aqueixa mateixa data s'escripuren.⁸ A partir d'aquestes dades podem dir que la rendibilitat de la terra no presenta grans oscil·lacions, tot i que l'augment del preu de la terra és molt més acusat a partir

7. El problema de la crisi comercial i financera dels anys seixanta ha estat ben explicada tant a nivell general per Fontana (1973), com al País Valencià per Ródenas (1978).

8. La font d'on s'han tret els preus en venda de la terra ha estat la mateixa que per a la renda, però afegint-hi alguns protocols de l'Arxiu General de Protocols de València (AGPV): J. Franquero (1855-1870) i E. Ponce (1855-1870). D'altra banda, els preus del secà no hi figuren perquè no s'ha aconseguit reunir un nombre suficient de vendes d'aquest tipus.

del 1865. Així, estaríem davant una situació en la qual el propietari intenta assegurar-se un determinat nivell d'ingressos, però no tant en funció dels preus de les subsistències com dels de la terra, tot i que ambdues coses poden donar-se alhora. D'altra banda, sembla bastant acurat assenyalar aquest nivell d'ingrés al voltant d'un 4-8 % de rendibilitat, com hem vist al gràfic 4. De fet, en finques de les quals disposem tant del preu de venda com del d'arrendament, els índexs es mouen sempre dins d'aquestes coordenades.

Tot i això, cal esmentar que hi ha casos concrets en els quals la renda que s'exigeix és molt elevada, sobretot a l'Horta de València. Així, el convent de Jerusalem arrenda, el 1817, 4 fanecades d'horta dintre dels seus murs i 6 més al seu voltant a un preu de 3.800 rals/ha. D'altra banda, Marià Ramiro, un destacat burgès valencià, n'arrenda unes altres 15 a Russafa per 2.700 rals/ha el 1861. També a l'horta de Gandia hi ha preus semblants, i el màxim l'assoleixen 4 fanecades d'alfals, que són contractades a un mateix arrendatari en dos períodes consecutius: l'any 1867 per dos anys, i l'any 1870 per tres més. Ací el contracte és de 3.000 i 3.800 rals/ha, respectivament, amb un augment, doncs, del 25 %, que reflecteix la importància d'aquesta planta farratgera. En el cas d'Alacant, aquests nivells sols s'aconsegueixen als termes de Xixona i Oriola, sobretot a les parcelles de regadiu de la primera, on hi ha contractes que superen els 3.500 rals/ha. En canvi, a Castelló els preus són més regulars, i solament els tarongerars ofereixen contractes al voltant dels 2.000 rals/ha.

Un altre aspecte interessant que apareix en alguns contractes és la previsió d'un augment del preu dins el període d'arrendament establert. Es tracta de contractes d'entre 6 i 8 anys en què el pagament canvia a la meitat del temps assenyalat o cada dos anys, amb un augment al voltant del 20 %. Hi ha casos en què aquesta situació és deguda «*en atención al trabajo que ha de invertir en la mejora*», però quan és així la pujada en anys posteriors és més gran: de l'ordre del 60 %.

Tampoc la data de pagament no és la mateixa en tots els llocs ni en tots els conreus. Com a norma general, hom pot dir que a València els arrendaments d'horta i de secà es fan efectius en dues meitats anyals, per Sant Joan i per Nadal, però també sovintegen els d'un pagament l'any a qualsevol d'aquestes dates. En canvi, a Alacant n'hi ha molts per Sant Miquel, i a Castelló per la fira d'octubre-novembre. D'altra banda, els arrossars tenen unes característiques pròpies. Així, el pagament sol ser habitualment per Tots Sants, cada any o cada dos anys, segons la periodicitat de la collita. En aquest segon cas, l'any intermedi no es paga, però, «*en el caso de rastrojarse o hacerse arroz en los años de bueco, deba satisfacerse la mitad del precio*».

També hi ha variacions pel que fa a la forma de pagament, tot i que sembla que els diners s'havien imposat clarament ja al segle XVIII, contràriament al que passa en altres zones de l'estat (ROBLEDO 1985). El pagament en espècie resta restringit als conreus de secà, molt més atzarosos, però amb una tendència clara a desaparèixer progressivament (MILLÁN 1984, 229). Així, a València sols n'hem trobat 12, és a dir, un 0,5 % del total estudiat, un dels quals és clarament un contracte de parceria. A més, la fórmula no és sempre la mateixa, perquè n'hi ha a canvi de la meitat dels fruits i collites o a un terç. Però això amb

la condició que, quan es tracta de raïm o olives, l'arrendatari ha de fer al seu càrrec l'oli o el vi. Fins i tot, quan es fa referència a la llenya, sovint aquesta ha de ser transformada prèviament en carbó. D'altra banda, quan la terra és donada a parceria, i el propietari es fa càrrec de la meitat de les despeses, aquest posa com a condició que l'arrendatari *«deberá avisar antes de la recolección, para que el dueño ponga una persona que intervenga en la partición»*.

En el cas de Castelló, els contractes en espècies sempre fan referència a cultius concrets: blat i fesols del país. Així, habitualment es demanen 3 barcelles per fanecada, meitat blat i meitat fesols, però aquesta quantitat varia de vegades en funció del tipus de conreu. Per exemple, hi ha un contracte de 50 barcelles per 121 fanecades de secà, i un altre de 109 barcelles per 23 fanecades d'horta. Fins i tot hi ha algun pagament mixt, és a dir, en diners per als cultius de l'estiu, més segurs, i els d'hivern a partir, amb més risc.

Finalment, a Alacant se segueix la tradició de diferenciar si es tracta de cultius arbustius o no (MILLÁN 1984, 229). Així, els primers són sempre a partir per meitat, mentre que els cereals —ordi, blat i civada, sobretot— són a 1/3, 1/5 o 2/9, tot i que la fórmula pot ser molt més complicada: *«la mitad de los seis primeros cahices de grano; de lo restante del grano un tercio; la mitad de las legumbres y los árboles»*.

En tot cas, la significació del pagament en espècie és distinta en una estructura agrària minifundista, com ara la valenciana. Quan hi ha grans propietats i grans arrendataris, aquest tipus de renda pot estar lligat a l'interès del propietari per comercialitzar l'excedent, de manera que quan els preus de les subsistències pugen augmenta també el pagament en espècie. En canvi, quan el dinamisme de l'agricultura és major —conreus intensius de regadiu—, això pot suposar un entrebanc: «haver de donar unes determinades produccions al propietari constituïen barreres insalvables per a l'arrendatari, suposant que hagués experimentat la necessitat d'innovar en el sistema de cultius tradicional» (MOLL i SUAU 1979, 139 i 135-140).

A més del pagament de la renda, s'afegeix un costum que hi ha a tot arreu del País Valencià. Aquest obliga l'arrendatari a donar al propietari alguns productes o animals per Sant Tomàs, com ara gallines, porcs, blat, olives, etc. Així doncs, cal tenir present, finalment, que la renda establerta al contracte es veu augmentada en la pràctica tant per aquest costum com per l'obligació de l'arrendatari de fer-se càrrec d'algunes contribucions. Tot i la dificultat d'establir què és el que això representa, a partir de la informació que proporcionen les famoses «llibretes» d'arrendament, hom pot presentar una mínima aproximació. D'una banda, si es tracta del *sequiatge* —que generalment és el que sol pagar l'arrendatari—, aquest desembossament representaria al voltant d'un 1-2 % afegit sobre el preu del contracte. De l'altra, suposant un cas extrem en el qual l'arrendatari haja de pagar també una part de la contribució territorial, i sumant el valor de les prestacions en espècie, tot plegat podria representar un augment d'entre el 6-7 % sobre la renda contractada.⁹

9. Aquests percentatges són d'elaboració pròpia a partir de les «llibretes» d'arrendament que ofereixen dos autors: Sebastià i Piqueras (1987) i Tirado (1989). D'ara endavant totes les referències a les «llibretes» es fan a les que ofereixen aquests autors.

Fet i fet, la validesa de totes aquestes dades està mediatitzada en la pràctica pel grau de compliment per part de l'arrendatari de les clàusules del contracte, sobretot del preu. El material estudiat permet de trobar molts endarreriments en els pagaments. Això, evidentment, qüestionaria la línia d'evolució de la renda que s'ha presentat. Però s'ha de tenir present que aquests deutes són reconeguts i assumits pels arrendataris als contractes per tal de desembossar-los en uns terminis determinats. Així resta palès a les esmentades «llibretes» que tenim al nostre abast. En aquestes s'hi veu un pagament continuat, sense gairebé endarreriments, i, quan n'hi ha, el propietari els recupera amb posterioritat. A més, no val a dir que en aquests casos es tracta de rendes baixes que s'han mantingut al llarg del temps sense augments apreciables, perquè la renda de les «llibretes» és assimilable a la que hom pot trobar als contractes escripturats.¹⁰ Val a dir, doncs, que, tot i els entrebancs que patien els arrendataris a l'hora de pagar, la renda es cobrava amb més o menys retard. Amb això hom pot assumir que les dades dels contractes tenen bastant fiabilitat en aquest sentit. Una altra qüestió seria esbrinar el flux d'aquests endarreriments i relacionar-lo amb les distintes conjuntures.

LA SIGNIFICACIÓ DE LA RENDA

Els trets generals dels contractes analitzats, que, com es recordarà, són majoritàriament de l'Horta de València, ens donen la imatge d'uns arrendaments curts i renovables periòdicament. Però aquesta situació no es correspon amb la que ens ha transmès la historiografia tradicional valenciana, segons la qual aquests «*se transmiten en lo general de padres a hijos como si fueran un verdadero dominio con aquiescencia del propietario*» (GARRIDO 1943, 43-44), amb la impossibilitat consegüent de no poder pujar els preus «*so pena de la sanción consistente en dejar el campo yermo*» (MONFORTE 1922, 9).

Efectivament, des del segle XVIII hi ha constància, tant al País Valencià com a altres zones, que els arrendaments solen perllongar-se indefinidament de manera tàcita (MILLÁN 1984b, 217-218; ROMERO 1983, 253, nota 14; BADOSA 1985, 299). Tanmateix, aquesta situació no és gens clara als contractes estudiats. Hi ha alguns casos en els quals el propietari accepta la «*tácita reconducción*» si alguna de les dues parts no expressa el contrari a l'hora de l'acabament del termini establert. Però això no sovintreja i, a més, també

10. Efectivament, si veiem l'apèndix, la renda dels contractes notariais a l'Horta de València es mou, entre el 1850 i el 1860, al voltant de 890-1.100 rals/ha. Però, si observem les «llibretes», els resultats no són distints. Pel que fa a les aportades per Í. Tirado, els preus són:

llibreta 1 —	505 rals/ha (1850)
llibreta 2 —	1.070 rals/ha (1850)
llibreta 3 —	746 rals/ha (1853)

Les que ens ofereixen E. Sebastià i J. A. Piqueras per a aquests anys tenen l'inconvenient de no dir-nos la superfície. En canvi, sí que ens la donen per a una data anterior. Així, el 1821 la renda de la llibreta 1 és de 1.031 rals/ha, quan als contractes notariais fluctua entre el 1820 i el 1830 al voltant de 800-1.000 rals/ha.

n'hi ha molts altres on s'especifica que l'arrendatari complirà la durada assenyada *«sin poder reclamar derecho alguno»*.

Potser, doncs, ambdues coses són compatibles. D'una banda, el contracte garanteix al propietari el seu dret sobre la terra, i aquesta era una qüestió fonamental. Efectivament, les distintes mesures desamortitzadores i desvinculadores havien comportat, entre altres coses, la consolidació d'un nou concepte de propietat. Això també incidia sobre la qüestió dels arrendaments, perquè, com hom sap, la llei desamortitzadora de l'1 de maig de 1855 especificava quins arrendaments podien ser redimits (ROMERO 1983, 252-255). La resta, en la mesura que es reconeixia una propietat sense càrregues, passaven a ser simples contractes. De manera que allò que inicialment s'havia pensat per a la propietat amortitzada acabava afectant-la tota. Però no seria fins el 8 de febrer 1861 que apareixeria l'instrument legal per garantir-la i salvaguardar-la: la llei hipotecària. Així, l'escriptura davant notari era una eina valuosa de suport i de clarificació d'aqueix dret.¹¹

Tot això és ben evident als contractes estudiats. Podríem acudir, per exemple, a les escriptures que hi fa la noblesa. En aquest sentit, és ben simptomàtic que, una vegada ha hagut de desvincular, acudeix al notari per arrendar totes les finques que ja són béns lliures. Els casos del comte de Rótova, el comte de l'Alcúdia, el baró d'Alcalalí, la comtessa de Calderó i d'altres així ho confirmen. Això no vol dir que abans de la desvinculació les terres no fossin arrendades, que sí que ho eren, però ara l'arrendatari reconeix la nova situació tot i haver estat treballant-les durant anys. El mateix caldria dir de la burgesia, sobretot d'aquella que s'ha servit de mecanismes d'antic règim per arribar a la propietat de la terra: cartes de gràcia, etc. Uns representants d'aquest cas són els germans Lluís i Joan B. Vallier Lapeyre, que, en morir la seua mare el 1852 i rebre'n l'herència, decideixen nomenar un administrador. Aquest s'havia d'encarregar d'arrendar les terres, però amb una condició: *«cuyos contratos eleve a escritura pública con los requisitos correspondientes»*.¹² Açò, però, no és exclusiu de la burgesia, sinó que hom pot trobar-ho en tots els propietaris que exploten el seu patrimoni a través d'un administrador. Així, aquest cas és també el del comte d'Olocau, el qual expressa clarament la seua voluntat en un poder notarial del 1845: *«para lo cual otorgue las escrituras que se requieran»*.

Tanmateix, la clarificació de la propietat entre les parts té un altre vessant. Així, per exemple, tant el baró d'Alcalalí el 1850 com la marquesa de Mascarell el 1857, acompanyen les escriptures d'arrendament amb unes d'obligació. La funció no és altra que l'arrendatari reconega tot seguit al contracte quins són els deutes per endarreriments que hi té i que, a més, es compromet a pagar-los. Això és ben palès també als béns amortitzats que pertanyen a l'estat, com ara els de la beneficència. Efectivament, una vegada el reglament del maig de 1852 clarifica l'administració d'aquests establiments, apareixen distintes escriptures notariales on això es duu a la pràctica. En una d'aquestes, l'Hospital General arrenda una terra pròpia on el llaurador reconeix que ha estat deu anys

11. Sobre la legislació en matèria d'arrendaments cal veure el treball de Goerlich (1982).

12. Aquest i altres membres de la burgesia valenciana són estudiats en un treball que tenen ja enllestit Justo Serna i l'autor d'aquestes pàgines.

sense pagar, i s'obliga a cobrir l'endarreriment durant el termini del contracte. D'aquesta manera, el rendista, siga qui siga, clarifica una situació de la qual no hi havia constància en la major part dels casos i se n'assegura legalment el cobrament.

El resultat de tot això sembla clar: el dret de propietat està definit. De fet, i malgrat el que deien els propietaris, si ens fixem en els conflictes de 1878-79 a l'Horta, els arrendataris no qüestionaven la propietat, sinó que demanaven l'estabilitat del contracte i la moderació de la renda (CUCÓ 1976, 39-117).

Partint d'aquesta constatació, doncs, el propietari podia renovar periòdicament el contracte escripturat inicialment. Això podia fer-se tant oralment com davant el notari, perquè, una vegada reconeguda la propietat i enregistrada, la forma de convenir el contracte no alterava el dret que s'hi posseïa. Tot i això, però, sabem que en determinades zones del País —i en concret a l'Horta de València— els propietaris havien arrendat la terra a una mateixa dinastia familiar al llarg del temps i les «llibretes» en són un exemple evident. Així, en els casos en què es produí, aquest fet donà lloc a un dret consuetudinari del camperol a la terra en qüestió. En canvi, a les zones on la mobilitat dels arrendataris fou major el dret del propietari no sofrí cap tipus de menyspreu (CALATAYUD 1986, I, 151-160).

La qüestió que se'ns planteja, doncs, és per què el propietari decidí de mantenir indefinidament un mateix arrendatari. La raó sembla estar en el procés de modernització de l'agricultura valenciana. Com ha assenyalat Ramon Garrabou, «l'orientació creixent del conreu de plantes arbustives i arbòries i cultius intensius de regadiu creaven condicions de viabilitat a la petita explotació» (GARRABOU 1985, 148). En efecte, aquestes innovacions demanaven sobretot una intensificació del factor treball, i en això l'arrendament era un sistema molt eficient. Per això esdevingué «la manera més rendible de treure partit de la propietat i d'explotar la capacitat de treball dels que no posseïen terres o només en tenien en petita quantitat» (GARRABOU 1985, 150). D'altra banda, i com a conseqüència de l'especialització en el treball que aportava l'arrendatari, també és ben lògic que el propietari li renovés el contracte. Així s'assegurava un conreu acurat.

Cal veure una situació semblant si parlem de transformacions agrícoles al secà. Tot i que sempre s'ha dit que en aquest cas és el contracte de parceria el que domina al País Valencià (GARRABOU 1985, 149), els casos estudiats no ho confirmen. En definitiva, una bona part de la introducció de nous cultius s'ha fet amb arrendaments a llarg termini i una renda de vegades inexistent. Així, el propietari ha aconseguit plantar garrofers, ametllers i, sobretot, vinya, capitalitzant la renda no pagada. Però, és clar, aquests llargs contractes també han pogut renovar-se amb un augment substancial del preu per tal d'aprofitar el coneixement que l'arrendatari ha assolit.

Un altre aspecte que cal tenir en compte també en aquesta evolució és el de la renda, que, com hem vist, s'ha mantingut estable a la primera meitat del segle XIX, però —i açò és molt significatiu— acompanyada fins als anys quaranta amb una davallada considerable dels preus. Això vol dir que ha sofert un augment prou important en termes reals; tant si parlem d'arrendaments a curt termini com si ho fem dels indefinits, perquè els nivells de renda són

semblants. En efecte, els gràfics 5 i 6 reflecteixen clarament aquesta situació. Al primer podem veure l'efecte dels preus sobre la renda contractada.¹³ Tot i això, els índexs resultants s'han d'avaluar en relació amb aquesta darrera. Així, hom pot veure que l'efecte de la deflació és més evident al regadiu i al secà. En canvi, pel que fa a l'arrossar, hem de tenir present que la baixada que s'observa és una mena de miratge, a causa de l'alt nivell que la renda d'aquest conreu assolix entre el 1800 i el 1810. Altrament, el gràfic 6 reflecteix clarament que els preus han afectat de manera semblant tots els contractes. A més, hi resta palès que l'estabilitat de la renda dels establiments indefinits no és tal, sinó que hi hauria una pujada important.

Tot plegat, doncs, indica que hi ha un augment significatiu de la renda al llarg del segle XIX, la qual arribà a duplicar-se en els conreus de regadiu i a triplicar-se en els de secà. Això explicaria, en part, per què es va mantenir el sistema d'arrendament. Si aquella s'hagués estabilitzat, el més lògic hauria estat que el propietari passés a explotar la terra directament amb mà d'obra assalariada. Tanmateix, i en correspondència amb l'augment constatat, el camperol devia tenir més problemes per pagar la renda i els endarreriments sovintejarien. Ara bé, aquest fet lligava encara més ambdues parts, atès que el manteniment del contracte podia ser l'única garantia que l'arrendatari pogués tenir recursos suficients per cobrir el deute acumulat.

Això darrer s'agreuja en la mesura que l'eixida de la crisi del primer terç del segle XIX s'havia aconseguit en bona part acudint al recurs del préstec: per renovar els mitjans de producció o bé per intensificar o transformar el conreu. A més, els contractes d'arrendament palesen clarament que els creditors són els mateixos propietaris (MILLÁN 1984c, 101). De manera que, per una via o per una altra, l'endeutament tendiria a augmentar. Per tant, el desnonament del camperol es degué fer difícil, sobretot si, com es veu a les «llibretes», aquest mantingué un determinat nivell de pagament que li permetia afrontar el descobert amb més o menys retard.

Aquestes relacions han fet que de vegades hom parli de la bonhomia del propietari, i d'exemples n'hi ha bastants (BADOSA 1985, 300-301). En uns casos són préstecs sense interès a tornar en el termini de l'arrendament. En altres es tracta d'avançar diners per a tasques concretes: *«conformándose el otorgante en facilitar cosechas, con tal que se lo pague del mismo modo que el arriendo y en igual tiempo»*. Fins i tot hi ha en ocasions una mena de paternalisme. Així ho sembla de la condició que el comte de l'Alcúdia imposa al seu administrador: *«que mediante a existir varios arrendatarios antiguos que en la actualidad cultivan las referidas tierras, solo conservará a aquellos que sean pobres y no tengan más tierras propias ni arrendadas que las de la casa»*. Tot i això —i aquest darrer exemple ho palesa en part—, la pretesa benevolència del propietari estava basada en el càlcul del propi benefici. Mantenir una certa capacitat econòmica

13. Per tal de fer els gràfics 5 i 6 s'han emprat els preus que ofereixen Hernández i Piqueras (1980). En concret; el preu del blat valencià per al secà i el regadiu, i el de l'arrossar per a l'arrossar. D'aquesta manera, no es tracta d'analitzar l'efecte de la deflació sobre el camperol —atès que el preu dels cereals al camp és un altre—, sinó sobre el propietari i, per tant, la relació entre la renda rebuda a València i el que valen les subsistències en aquesta capital.

del llaurador, o almenys no ofegar-lo, permetia que aquest n'invertís una part en la finca o, si més no, que pagués la renda establerta.

No hi ha res, doncs, que ens faça veure un rendista despreocupat. Ans al contrari, hem vist un propietari que controla la seua explotació a través de les clàusules dels contractes: introdueix nous cultius, avença capital, fa préstecs, compra adobs, etc. A més, sembla que no hi havia possibilitat d'una altra via, perquè el camperol no disposava de bastant capital per encapçalar l'expansió agrària. Així, com s'ha posat en relleu, «*combinando capital [...] y renta de la propiedad agraria [...], esta burguesia impulsó una acumulación originaria de capital de la que tambien se benefició un sector del campesinado*» (RUIZ TORRES 1986, 432).

D'altra banda, un fet ben característic i significatiu d'aquests contractes és el pagament en metàl·lic. Això va suposar que al llarg del segle XIX el camperol hagués d'acudir contínuament al mercat per tal de pagar la renda pactada. Així, el propietari trobava una altra manera de potenciar la transformació dels cultius, perquè si l'arrendatari volia aconseguir un guany suficient havia de cercar les produccions més rendibles i, si més no, no podia pas mantenir un conreu de subsistència. A la fi, com ha estat assenyalat, l'entrada dins el mercat capitalista suposa un procés irreversible «que l'obliga a constants adaptacions i reajustaments i, evidentment, d'acord amb les condicions naturals, a intensificar l'especialització en aquells conreus amb possibilitats de vendes remuneradores» (GARABOU i PUJOL 1987, 65).

Aquest darrer procés es conjuga, a més, amb l'interès de la burgesia valenciana per comercialitzar la producció agrària.¹⁴ La recerca i la potenciació d'uns cultius rendibles no té solament una raó de tipus rendista, sinó que es relaciona amb el desenvolupament d'una economia lligada amb el mercat interior i exterior. Així, a través de la propietat de la terra, la burgesia no sols controla una part important de la principal font de riquesa d'aleshores, sinó que dinamitza la producció per tal de tenir un accés fàcil a aqueix mercat. En aquest sentit, hom pot pensar que el pagament en espècie hauria permès un control més directe sobre la producció, però la fragmentació de les explotacions i la necessitat d'adequar-la contínuament a la demanda no ho feia possible. A la fi, doncs, al País Valencià es va consolidar una burgesia comercial que conjugava ambdós processos —la propietat agrària i la comercialització dels seus productes— i que va trobar en l'arrendament la fórmula més adient.

Fet i fet, però, aquesta situació provocà finalment greus enfrontaments entre propietaris i arrendataris, sobretot a l'Horta de València. I la raó, potser, s'ha de cercar en la mateixa evolució de la renda. Al llarg de la primera meitat del segle la relativa estabilitat d'aquesta va ser possible per la baixada dels preus i per les transformacions agràries que es van engegar. Més endavant el canvi de conjuntura i la crisi financera i comercial dels anys seixanta van modificar aques-

14. Un dels casos més significatius en aquest sentit és el de Joaquín Forés. Aquest posseeix 84 ha d'arrossar a la Ribera, les quals estan arrendades en petites explotacions. Però, a més d'això, Forés es dedica a comprar i moldre arròs, i sobretot a comercialitzar-lo (*vid. PONS i SERNA 1988a*, i, a nivell més general, tot i que des d'una altra perspectiva, *PONS i SERNA 1988b*). A més, en aquests moments els mateixos autors tenim en curs de preparació un treball que tractarà més a fons totes aquestes qüestions.

ta situació. Així, el fort augment del preu de la terra va repercutir directament sobre la renda. Fins i tot, a les «llibretes» estudiades hom pot veure també aquesta pujada dels preus dels contractes als anys seixanta. Deu anys després la situació devia ser molt distinta. D'una banda, uns contractes alts, potser trencant una estabilitat secular. De l'altra, l'efecte de la crisi finisecular, juntament amb uns anys de calamitats climatològiques. Tot plegat, doncs, tindríem algunes hipòtesis per comprendre millor els successos dels anys 1878-79 a l'Horta.

APÈNDIX. Evolució dels preus dels arrendaments al País Valencià (1785-1870)

<i>(en rals/ha)</i>						
<i>anys</i>	<i>regadiu</i>			<i>secà</i>		<i>arrossar</i>
	<i>V</i>	<i>C</i>	<i>A</i>	<i>V</i>	<i>A</i>	<i>V</i>
1785-90	763	—	125	202	92	730
1790-95	676	—	412	139	37	541
1795-00	910	—	437	314	57	433
1800-05	695	530	543	144	50	848
1805-10	793	963	412	185	54	969
1810-15	842	1.219	445	122	127	571
1815-20	947	1.401	504	296	75	762
1820-25	814	1.113	434	155	52	481
1825-30	1.012	865	209	67	73	697
1830-35	825	1.169	187	150	39	535
1835-40	937	1.070	385	286	40	721
1840-45	942	797	405	328	50	635
1845-50	906	1.239	347	288	55	569
1850-55	1.011	1.099	512	298	73	449
1855-60	891	781	122	610	49	680
1860-65	1.077	1.333	318	214	163	837
1865-70	1.221	935	318	270	87	879

V: València; C: Castelló (la Plana); A: Alacant (l'Alacantí).

BIBLIOGRAFIA CITADA

- ARDIT 1977 M. ARDIT, *Revolución liberal y revuelta campesina* (Barcelona 1977).
- ARNALTE 1983 E. ARNALTE, *Transformaciones agrarias recientes en l'Horta de Valencia*, «I Colloqui d'Història Agrària. Barcelona, 13-15 d'octubre, 1978» (València 1983).
- BADOSA 1985 E. BADOSA, *Explotació agrícola i contractes de conreu (1670-1840). Les finques del clergat de Barcelona* (Barcelona 1985).
- BERNABÉ 1982 D. BERNABÉ, *Tierra y sociedad en el Bajo Segura (1700-1760)* (Alacant 1982).
- BERNAL 1978 M. BERNAL, *El latifundio y su evolución*, dins M. ARTOLA i altres, *El latifundio. Propiedad y explotación. Ss. XVIII-XX* (Madrid 1978).
- BRINES 1978 J. BRINES, *La desamortización eclesiástica en el País Valenciano durante el Trienio Constitucional* (València 1978).
- BRINES 1984 J. BRINES, *Els estudis sobre la desamortització al País Valencià: estat de la qüestió*, «Estudis d'Història Contemporània del País Valencià», núm. 5 (1984).
- BURRIEL 1971 E. BURRIEL, *La huerta de Valencia, zona sur. Estudio de geografía agraria* (València 1971).
- CALATAYUD 1986 S. CALATAYUD, *Agricultura y capitalismo. El desarrollo agrario valenciano durante la segunda mitad del siglo XIX: La Ribera del Xúquer*, tesi doctoral, inèdita (València 1986).
- CONGOST 1986 R. CONGOST, *Reflexions sobre la renda de la terra a la regió de Girona en l'etapa final de l'Antic règim (1770-1840)*, dins AUTORS DIVERSOS, *Terra, treball i propietat. Classes agràries i règim senyorial als Països Catalans* (Barcelona 1986).
- CUCÓ 1975 A. CUCÓ, *Republicans i camperols revoltats* (València 1975).
- FONTANA 1973 J. FONTANA, *Cambio económico y actitudes políticas en la España del siglo XIX* (Barcelona 1973).
- FONTANA 1985 J. FONTANA, *La crisis agraria de comienzos del siglo XIX y sus repercusiones en España*, dins A. GARCÍA SANZ i R. GARRABOU (eds.), *Historia agraria de la España contemporánea. 1. Cambio social y nuevas formas de propiedad (1800-1850)* (Barcelona 1985).
- GARCÍA SANZ 1985 A. GARCÍA SANZ, *Crisis de la agricultura tradicional y revolución liberal (1800-1850)*, dins A. GARCÍA SANZ i R. GARRABOU (eds.), *Historia agraria de la España contemporánea. 1. Cambio social y nuevas formas de propiedad (1800-1850)* (Barcelona 1985).
- GARRABOU 1985 R. GARRABOU, *Un fals dilema. Modernitat o endarreriment de l'agricultura valenciana (1850-1900)* (València 1985).
- GARRABOU i PUJOL 1987 R. GARRABOU i J. PUJOL, *El canvi agrari a la Catalunya del segle XIX*, «Recerques», núm. 19 (1987).
- GARRIDO 1943 R. GARRIDO, *El arrendamiento consuetudinario valenciano* (València 1943).
- GIRALT 1978 E. GIRALT, *Introducción del guano como fertilizante agrícola en el País valenciano y Catalunya*, dins *Dos estudios sobre el País Valenciano* (València 1978).
- GOERLICH 1982 GOERLICH PESET, *Revolución liberal y arrendamientos rústicos en la práctica notarial valenciana*, dins *Estudios dedicados a Juan Peset Aleixandre* (València 1982).

- HERNÁNDEZ i ROMERO 1980
HERNÁNDEZ i PIQUERAS 1980
MATEU 1987
MILLÁN 1984
MILLÁN 1984b
MILLÁN 1984c
MOLL i SUAU 1979
MONFORTE 1922
PESET 1982
PONS 1988
PONS i SERNA 1986
PONS i SERNA 1988a
PONS i SERNA 1988b
RÓDENAS 1978
ROBLEDO 1984
ROBLEDO 1985
ROMERO 1983
RUIZ TORRES 1981
RUIZ TORRES 1986
- J. HERNÁNDEZ i J. ROMERO, *Feudalidad, burguesía y campesinado en la huerta de Valencia* (València 1980).
T. M. HERNÁNDEZ i J. PIQUERAS, *Materiales para la historia de los precios en Valencia durante el siglo XIX*, «Estudis», núm. 7 (1980).
E. MATEU, *Arroz y paludismo* (València 1987).
J. MILLÁN, *Rentistas y campesinos. Desarrollo agrario y tradicionalismo político en el sur del País Valenciano, 1680-1840* (Alacant 1984).
J. MILLÁN, *Renda, creixement agrari i reformisme. L'oposició valenciana al reformisme agrari borbònic*, «Estudis d'Història Contemporània del País Valencià», núm. 5 (1984).
J. MILLÁN, *Antiliberalisme, protesta i subordinació popular al sud del País Valencià. El tradicionalisme polític en el desenvolupament d'una agricultura intensiva*, «Recerques», núm. 16 (1984).
I. MOLL i J. SUAU, *Senyors i pagesos a Mallorca (1718-1860/1870)*, «Estudis d'Història Agrària», núm. 2 (1979).
A. MONFORTE, *El problema agrario levantino. Los contratos acerca de la tierra en Valencia, su pasado, presente y porvenir* (València 1922).
M. PESET, *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra* (Madrid 1982).
A. PONS, *La desamortització i els seus beneficiaris a les comarques centrals del País Valencià. Un procés de canvi de propietat (1855-1867)* (València 1988).
J. SERNA i A. PONS, *La articulación del mercado interior valenciano a mediados del siglo XIX: la línea Carcaixent-Gandia-Dénia*, II Col·loqui d'Història Agrària (Barcelona, 9, 10, 11 i 12/12/1986) (en premsa).
A. PONS i J. SERNA, *De la tutela voluntaria al matrimonio ventajoso: Los Forés, los Pons y la recomposición de un patrimonio*, V Assemblea d'Història de La Ribera (Almussafes, 10 i 11/12/1988) (en premsa).
A. PONS i J. SERNA, *Los nuevos vecinos. La burguesía financiera, el control social y la propiedad inmobiliaria en Valencia a mediados del siglo XIX*, «I Congrés d'Història de la Ciutat de València», vol. IV (València 1988).
C. RÓDENAS, *Banca i industrialització. El cas valencià, 1840-1880* (València 1978).
R. ROBLEDO, *La renta de la tierra en Castilla la Vieja y León (1836-1913)* (Madrid 1984).
R. ROBLEDO, *Los arrendamientos castellanos antes y después de la crisis de fines del siglo XIX*, dins R. GARRABOU i J. SANZ (eds.), *Historia agraria de la España contemporánea. 2. Expansión y crisis (1850-1900)* (Barcelona 1985).
J. ROMERO, *Propiedad agraria y sociedad rural en la España mediterránea. Los casos valenciano y castellano en los siglos XIX y XX* (Madrid 1983).
P. RUIZ TORRES, *Señores y propietarios. Cambio social en el sur del País Valenciano: 1650-1850* (València 1981).
P. RUIZ TORRES, *La propiedad de la tierra en la transición al capitalismo*, dins R. REYES (ed.), *Cien años después de Marx* (Madrid 1986).

SEBASTIÀ i
PIQUERAS 1987
TIRADO 1989

E. SEBASTIÀ i J. PIQUERAS, *Pervivencias feudales y revolución democrática* (València 1987).
C. TIRADO, *Gran propiedad y arrendatarios en l'Horta de Valencia. Un caso particular: Xirivella en la segunda mitad del siglo XIX*, «Estudis d'Història Contemporània del País Valencià» (en premsa).